

Ympäristöministeriö
Ympäristöministeriön Dnro VN/24516/2023

Vantaan kaupungin lausunto asetusluonnoksesta asukasvalinnan tulorajoista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa

Ympäristöministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen (166/2008), jäljempänä asukasvalinta-asetus, muuttamisesta. Vantaan kaupungin on annettava lausuntonsa 12.12.2023 mennessä.

Asukasvalinta-asetusta ehdotetaan muutettavaksi siten, että asukasvalinnassa otetaan käyttöön tulorajat, jotka koskisivat sekä uusien asukkaiden valintaa että asunnon vaihtotilanteita valtion tuella rakennetuissa vuokra- ja osaomistusasunnoissa. Uudella asetuksella säädettäisiin enimmäistulorajasta yhden ja useamman aikuisen osalta sekä lapsimäärän mukaisesta lisäyksestä. Asukkaaksi valitsemisen edellytyksenä olisi, että yhden hengen ruokakunnan tulot eivät ylitä 3 540 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi aikuinen, kunkin aikuisen osalta tulorajaan lisätään 2 480 euroa. Ensimmäisestä lapsesta tehdään tulorajaan lisäyksenä 650 euroa ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 euroa.

Riittävän joustavuuden varmistamiseksi enimmäistulorajoista olisi yksittäisissä tapauksissa mahdollisuus poiketa sosiaalisin tai asuntojen käyttöön liittyvin perustein. Tulorajat eivät koskisi erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoja. Esityksen perusteluissa todetaan, että tarkoituksena on edistää ARA-vuokra-asuntojen kohdentumista pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta.

Lausunto

Enimmäistulorajojen käyttöönottamisen vaikutukset

Kannatatteko enimmäistulorajojen käyttöönottamista arava- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntojen asukasvalinnassa?

Kyllä

En

Ei yksiselitteistä kantaa

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne uusille asunnonhakijoille?

Vantaan kaupungin valtion tukemien eli niin kutsuttujen ARA-vuokra-asuntojen valituista asukkaista vain muutama ylittää asetusluonnoksessa ehdotetut enimmäistulorajat vuosittain. Vantaan kaupungin omistaman VAV asunnot Oy:n yhden henkilön hakijakotitalouksista yksikään ei ole ylittänyt ehdotettuja enimmäistulorajoja vuonna 2023. Kahden tai useamman henkilön kotitalouksissa on ollut muutamia yksittäisiä hakijoita, jotka ovat ylittäneet ehdotetut enimmäisrajat vähäisesti. Voidaan siis todeta, että Vantaalla VAV:n omistamat ARA-vuokra-asunnot kohdistuvat jo nykytilanteessa selvästi pienituloisille asutokunnille.

Vantaan kaupunki katsoo, ettei enimmäistulorajojen käyttöönotto aiheuta merkittäviä muutoksia VAV:n nykyiseen asukasvalintaan ja käytäntöihin.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?

Ympäristöministeriön luonnosmuistiossa (7.11.2023) todetaan, että muutot voivat viivästyä, mikäli muuttoa toisen kokoiseen asuntoon harkitseva ruokakunta ylittää ehdotettavat enimmäistulorajat vähäisesti. Toisaalta muistiossa myös todetaan, että muuttovirta-aineistoilla tarkasteltuna näyttää siltä, että ARA-asunnosta pyritään muuttamaan pois tulojen kasvaessa. Tästä syystä ja korkeahkoista tulorajoista johtuen vaikutukset asunnon vaihtoa hakeviin ovatkin todennäköisesti vähäiset.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne vuokratuloyhteisölle ja/tai kunnalle?

Vantaan kaupungin näkökulmasta enimmäistulorajojen käyttöönottaminen aiheuttaa VAV:lle jonkin verran enemmän hallinnollisia kuluja asukasvalinnan valvonnassa tapahtuvien lisätöiden, kuten asukkaiden tulojen nykyistä tarkemman valvomisen sekä poikkeuslupien myöntämisen, myötä.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

Enimmäistulorajojen käyttöönottamisella on Vantaan kaupungin näkökulmasta kahdenlaisia yhteiskunnallisia vaikutuksia. Tulorajat kohdentaisivat yhteiskunnan tukemat asunnot nykyistä selvemmin pienituloisimmille kotitalouksille. Toisaalta ehdotetut muutokset asukasvalinta-asetukseen voisivat vähentää ARA-vuokra-asuntojen asukasrakenteen monipuolisuutta, mikä johtaisi asuinalueiden välisten erojen kasvuun ja lisääisi segregatiota. Vantaa katsoo, että tulorajojen asettamisen ohella tulorajojen suuruudella on merkitystä em. vaikutusten suuruuteen.

Ehdotetut enimmäistulorajat

Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

Hyvin

Melko hyvin

Kohtalaisesti

Huonosti

En osaa sanoa

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan ARA-vuokra-asunnot kohdentuvat jo nykytilanteessa pienituloisiin asukkaisiin, jolloin ehdotettujen suhteellisten korkeiden tulorajojen merkitys asuntojen ohjautumisesta pienituloisille olisi hyvin vähäinen verrattuna nykytilanteeseen.

Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

Paljon

Melko paljon

Kohtalaisesti

Vähän

En osaa sanoa

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Vantaan kaupunki näkee, että ehdotetut tulorajat vaikuttaisivat kohtalaisesti asuinalueiden eriytymiskehitykseen, sillä tulorajat heikentäisivät ARA-vuokra-asuntojen asukasrakennetta jonkin verran.

Poikkeaminen enimmäistulorajoista

Miten hyödyllisenä pidätte ehdotusta siitä, että asunnonhakijan muualla pysyvästi asuva alle 18-vuotias lapsi voitaisiin ottaa huomioon hakijan (yleensä etävanhemman) enimmäistulorajaa määriteltäessä, jos hakija ei muuten kykenisi hankkimaan lapsen hoidon kannalta tarvetta vastaavaa asuntoa?

Mikäli tulorajat otetaan käyttöön ARA-vuokra-asunnoissa, Vantaan kaupunki pitää hyödyllisenä poikkeamismahdollisuutta, jossa lapsi voidaan ottaa huomioon hakijan enimmäistulorajaa määriteltäessä hakijan ollessa etävanhempi.

Miten hyödyllisenä pidätte asukasvalinta-asetuksen 7 §:n mukaista tilapäistä poikkeamislupaa (yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaiset ja tarpeelliset tilanteet sekä erittäin kiireelliset tilanteet) enimmäistulorajoista poikkeamisen kannalta?

Vantaan kaupunki on myöntänyt viime vuosien aikana muutamia poikkeuslupia asukasvalinta-asetuksen 7 §:n mukaisesti tilanteessa, jossa asukkaan varallisuus ylittää asetetut varallisuusrajat. Asukasvalinnan joustavuuden takia Vantaan kaupunki näkee kyseisen asukasvalinta-asetuksen poikkeamismahdollisuuden hyödyllisenä myös enimmäistulorajoista poikkeamisen kannalta.

Miten hyödyllisenä pidätte asukasvalinta-asetuksen 8 §:ssä säädettyä poikkeamismahdollisuutta (kun asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole) enimmäistulorajoista poikkeamisen kannalta?

Vantaan kaupunki on myöntänyt viime vuosien aikana muutamia poikkeuslupia asukasvalinta-asetuksen 8 §:n mukaisesti tilanteessa, jossa asukkaan varallisuus ylittää asetetut varallisuusrajat eikä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytykset täyttäviä hakijoita ole. Asukasvalinnan joustavuuden ja asuntojen käyttöasteen takia Vantaan kaupunki näkee kyseisen asukasvalinta-asetuksen poikkeamismahdollisuuden erittäin hyödyllisenä myös enimmäistulorajoista poikkeamisen kannalta.

Vantaan kaupunki kuuluu muun pääkaupunkiseudun ohessa asuntomarkkina-alueeseen, jossa yleisesti ottaen kysyntä ylittää tarjonnan. Vantaalla on kuitenkin alue- ja talokohtaista vaihtelua asuntojen kysynnässä, ja yksittäistapauksissa joihinkin asuntoihin ei ole asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytykset täyttäviä hakijoita. Tällaisissa tilanteissa on tärkeää, että asukkaaksi voidaan valita varallisuus- tai tulorajat vähäisesti ylittävä hakija poikkeamismenettelyllä.

Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta

Voitte kirjoittaa muut kommenttinne asiasta tai tarvittaessa koko lausunnon alla olevaan tekstikenttään.

Vantaan kaupunki haluaa painottaa, että ARA-vuokra-asunnot tulee jatkossakin osoittaa eniten tarvitseville ruokakunnille. Vantaan kaupungin asukasvalinnan valvonnan kokemus tukee lukuisia selvityksiä (mm. Ympäristöministeriön raportteja 2014 ja 2018), joiden mukaan ARA-vuokra-asuntojen asukkaat ovat painottuneet selvästi pienituloisiin. Vantaalla vain muutamat yksittäiset hakijat sekä valitut asukkaat ylittävät ehdotetut enimmäistulorajat. Ehdotetun suuruisten tulorajojen käyttöönotolla olisikin näin ollen asukasvalintaan hyvin vähäiset vaikutukset.